



Sarpsborg
kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Høringsutkast, datert 29.11.2023

Endret i tråd med vedtak i bystyret 14.11.2023



INNHOOLD

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033	2
§ 1 Formålet med planen (jf. pbl § 11-5).....	2
§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6)	2
§ 3 Hensynssoner (jf. pbl § 11-8).....	3
§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl § 11-8 a)	3
§ 3.2 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 a).....	4
§ 3.4 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8 c).....	5
§ 3.5 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 d).....	5
§ 3.6 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl § 11-8 d)	5
§ 3.7 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 d) ...	5
§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8 d).....	6
§ 3.9 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl § 11-8 e).....	6
§ 3.10 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8 f).....	7
§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9).....	7
§ 4.1 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)	7
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)	7
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 nr. 4).....	9
§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl § 11-9 nr. 5)	9
§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl § 11-9 nr. 5)	10
§ 4.7 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5)	10
§ 4.8 Forhold til jordloven og skogbruksloven	11
§ 4.9 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 nr. 2)	11
§ 4.10 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl 11-9 nr. 8).....	11
§ 4.11 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	11
§ 4.12 Skilt og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	11
§ 4.13 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....	12
§ 4.14 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)	14
§ 4.15 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6).....	15
§ 4.16 Skred (jf. pbl § 28-1 og 11-8).....	16
§ 4.17 Flom og overvann (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	17

§ 4.18 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl 11-9 nr. 3 og 5)	18
§ 4.19 Grunnforurensing (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)	18
§ 4.20 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 nr. 3)	18
§ 4.21 Høyspenningsanlegg (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5).....	19
§ 4.22 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	19
§ 4.23 Naturmangfold (jf. pbl 11-9 nr.6).....	20
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr.6)	20
§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund.....	21
§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta	21
§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen.....	21
§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen.....	21
§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet	21
§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort	22
§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri	22
§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri.....	22
§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto.....	22
§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke	22
§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda	22
§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold	22
§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen.....	22
§ 4.25 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. Pbl § 11-9 nr.7).....	22
§ 4.25.1 Automatisk fredete kulturminner	22
§ 4.25.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid	23
§ 4.26 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)	24
§ 4.26.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund	24
§ 4.26.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum	25
§ 4.26.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted	25
§ 4.26.4 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien.....	25
§ 4.26.5 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_05 Hannestadstranda	25
§ 4.26.6 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_06 Yvenstranda	25
§ 4.26.7 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_07 Moseveien.....	25
§ 4.26.8 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_08 Gaupefaret	25
§ 4.26.9 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei	25

§ 4.26.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei	25
§ 4.26.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus	25
§ 4.26.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom	26
§ 4.26.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen.....	26
§ 4.26.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet.....	26
§ 4.26.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskold	26
§ 4.26.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser	26
§ 4.26.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert	26
§ 4.26.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård	26
§ 4.26.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien	26
§ 4.26.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien	26
§ 4.26.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget	26
§ 4.26.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri	27
§ 4.26.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård	27
§ 4.26.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse	27
§ 4.26.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene	27
§ 4.26.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien...	27
§ 4.26.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien.....	27
§ 4.26.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei ..	27
§ 4.26.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern	27
§ 4.26.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin	27
§ 4.26.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene	27
§ 4.26.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum	28
§ 4.26.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet.....	28
§ 4.26.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen	28
§ 4.27 Fjernvarme (jf. pbl 11-9 nr. 3).....	28
§ 4.28 Bydelssentre (jf. pbl § 11-9 nr. 5)	28
§ 4.29 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)	30
.....	
§ 4.31 Avfallshåndtering (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)	30
§ 4.32 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt 3 og 8).....	31
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11).....	31
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)	31

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10).....	32
§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl § 11-9 nr. 5	33
§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg..	35
§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)	36
§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10).....	38
§ 5.1.5 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10).....	38
§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)	39
§ 5.1.7 Kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10).....	40
§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10).....	40
§5.1.9 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/boligbebyggelse	41
§ 5.1.10 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl § 11-7 nr. 1 og § 11-10)	41
§ 5.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg	41
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)	42
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11).....	42
§ 5.3.1 Bestemmelsesområder	43
§ 5.3.2 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)...	44
§ 5.3.3 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ..	45
§ 5.3.4 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)	46
§ 5.3.5. Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	47
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5 samt § 11-8 4. ledd).....	47
Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret.....	49
Vedlegg 2 – Liste med fylkesveier nedklassifisert fra riksveier i 2020 og eldre fylkesveier....	51

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl § 11-5)

- a. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
- b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- e. Hensynet til bokkvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.10, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- a) *Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019*
- b) *Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006*

c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*

d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

- a. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt med mindre det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot forurensning er oppnådd.
- b. Følgende gjelder uansett innenfor H110_01 (Isesjø) og H110_03 (Isnesfjorden):
 - i. Hunder skal ikke bade i Isesjø og direkte tilløpsbekker, samt Buerelva og Børtevannet. De skal holdes i bånd innen 100 m fra disse. Unntatt er hunder på jakt. Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
 - ii. Beitedyr og hester skal holdes bak gjerde minst 10 m fra Isesjø og direkte tilløpsbekker, samt Buerelva, Børtevannet og Isnesfjorden. Vannverkseier kan tillate avvik ved skriftlig avtale med husdyreier.
 - iii. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra Isesjø og direkte tilløpsbekker, samt Buerelva, Børtevannet og Isnesfjorden.
 - iv. Innen 100 m fra Isesjø og direkte tilløpsbekker, Buerelva og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
 - i. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett.
 - ii. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
 - iii. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannrensingen.
- c. Ved regulering og/eller i søknad om tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilder skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredninger.
- d. Søknader om tiltak som representerer en fare for forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier. Tillatelse skal ikke gis der vannverkseier har uttalt seg negativt.

Retningslinje til § 3.1

- i) *Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.*

- ii) *Til bokstav a og b: Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.*
- iii) *Til bokstav b: Restriksjonene innen 10 og 100 m fra direkte bekker til Isesjø gjelder innenfor områdene vist på temakart drikkevannskilder.*
- iv) *Krav jf. bokstav b. pkt iv. gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt fra 2008.*
- v) *Se også § 4.7 Byggegrenser langs vassdrag.*

§ 3.2 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 a)

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:
 - i. H350_01a Indre hensynssone
 - a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
 - ii. H350_01b Midtre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.2 b. ii.

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

- iii. H350_01c Ytre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

- b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
- c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.2 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.4

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.5 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

§ 3.6 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.6

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.7 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 d)

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene. Alle tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før tillatelse kan gis.

Retningslinje til § 3.7

- vi) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.
- vii) Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.8 Båndleggingszone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.8

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingszone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.
- ii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".

§ 3.9 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl § 11-8 e)

- a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.
- c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.
- d. H810_04 og H810_05 Bydelssenter Borgen: Hvert område skal reguleres under ett. Se også bestemmelse § 4.28 Bydelssentre
- e. H810_06 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklist og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.
- f. H810_07 Gamle Kongevei 21: Området kan reguleres til boligformål, forutsatt at hele området reguleres under ett. Det tillates også plasskrevende tjenesteyting eller idrettsanlegg.

§ 3.10 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg 1 gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.10

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

- a. Følgende er unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
 - ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
 - iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
 - iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
 - v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

¹ a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

- b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:
- i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
 - ii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal eller 800m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
- i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
- i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m² BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnsikkerhet.

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.
- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

- a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig byggegrenselinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

Retningslinje til § 4.5

For fylkesveier nedklassifisert fra riksveier i 2020 er byggegrensa 50 m fra veien. For eldre fylkesveier er byggegrensa 15 m. Se liste i vedlegg.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5)

- a. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering skal allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.
- b. Følgende gjelder for tiltak etter pbl §1-6 mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget:
 - i. I LNF-områder er tiltak ikke tillatt, med unntak av:
 - a. Fasadeendringer,
 - b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,
 - c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, er små,
 - d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,
 - e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,
 - f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,
 - g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF.
 - ii. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål skal det iverksettes avbøtende tiltak dersom tiltaket fører til økt avrenning til vassdraget. Unntak er:
 - a. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg.
 - b. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak.
 - c. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig.
- c. For tiltak etter pbl §1-6 langs øvrige bekker og innsjøer, skal det iverksettes avbøtende tiltak dersom tiltaket ligger nærmere vannkanten enn 50 m og fører til økt avrenning.
- d. Forbudet i bokstav b og c gjelder ikke der annen byggegrense mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.

Retningslinje til § 4.7

Forbudet gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

§ 4.8 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.8

- i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).*
- ii) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.*

§ 4.9 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan, jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til § 4.9

- i) Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.*

§ 4.10 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.11 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.12 Skilt og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteieendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.
- b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

- ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
- iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenerer bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.12

- i) *Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.*
- ii) *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter brede, med unntak av frittstående bokstaver.*
- iii) *Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.*
- iv) *I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*

§ 4.13 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a. Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter og for bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 2	Min 2
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1

Forretning (små varer)	Per 100m ² BRA		3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m ² BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m ² BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m ² BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m ² BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter og øvrig tjenesteyting	Per 100m ² BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.3 pkt. c.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Dette må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- c. Følgende gjelder for bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
 - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

- v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
 - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- d. Følgende gjelder for sykkelparkering:
- i. All sykkelparkering bør ha overbygg. Der det ikke er mulig, er det krav om at minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
 - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i felles bod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
 - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
 - iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
 - v. I boligbygg og bygg med arbeidsplasser skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene samt anlegg for sykkelvask.
- e. Ved bruksendringer kan kravene fravikes noe, forutsatt at sykkelparkering prioriteres framfor bilparkering.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

§ 4.14 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 (eller nyere versjoner) skal ikke overstiges.
- b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
 - i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade
 - ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
 - iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

- iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
- v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.
- c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- d. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad.

Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

- e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.
- f. Det kan ikke etableres flere boenheter, omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.
- g. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinjer til § 4.14

Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting.

§ 4.15 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller nyere versjoner.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - i. Ytterkant E6, 65 meter ut

- ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
- iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.15

- i) Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensningskartet fra Sarpsborg kommune, legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).*
- ii) I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- iii) Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.16 Skred (jf. pbl § 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred (eller nyere versjoner).
- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

Retningslinje til § 4.16

- i) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- ii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*
 - a) Faresone H310_aktsomhet steinsprang*
 - b) Faresone H310_aktsomhet snøskred*
 - c) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred*
 - d) Faresone H310_aktsomhet marin leire*
- iii) Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.*

- iv) *Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).*

§ 4.17 Flom og overvann (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. For alle planer og tiltak i områder som kan være utsatt for oversvømmelser skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.
- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Kommunens gjeldende krav for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- c. Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs. Overvann tillates ikke ført til det offentlige nettet uten kommunens samtykke.
- d. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- e. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 38/45 Blågrønn faktor.
 - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.17

- i) *Følgende er tatt inn som faresoner H310 på plankartet, og vist på temakart Flom:*
 - a) *Kartlagte flomsone langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H310_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006)*
 - b) *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H310_aktsomhet flom vassdrag»*
 - c) *Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H310_aktsomhet_overvann»*
- ii) *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- iii) *Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til kommunens gjeldende krav for overvann. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iv) *Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.*

- v) *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

§ 4.18 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl 11-9 nr. 3 og 5)

- a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannsforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannskapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

§ 4.19 Grunnforurensing (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.19

Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.20 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 nr. 3)

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21 eller nyere

versjoner. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

- c. Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.
- d. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller nyere versjoner, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.20

Med større eller langvarige bygge- og anleggstiltak menes tiltak med anlegg som varer i mer enn seks uker, eller hvor flere tiltak med anlegg i samme område til sammen vil vare mer enn seks uker.

§ 4.21 Høyspenningsanlegg (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.

Ved nyetablering av boenhet/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, radiomaster eller lignende, skal det dokumenteres at magnetfeltnivå i berørte bygg i snitt over året ikke blir høyere enn 0,4 µT (mikrotesla).

Retningslinje til § 4.21

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.22 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets naturgitte forhold. Se også § 5.1.2 Bestemmelser om fortetting.
- b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.
- c. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- d. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.22

- i) *Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*

- ii) Til pkt. d : Med «vesentlig ulempe for andre» kan for eksempel skadedyr inngå i kommunens vurdering.

§ 4.23 Naturmangfold (jf. pbl 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.23

- i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.
- ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.
- iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.
- iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr.6)

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 – 45 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

Retningslinje til § 4.24

- i) Bestemmelsesområdene omfatter:
- a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder pkt a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og pkt b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)
- b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.
- c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018
- d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015
- ii) Bestemmelsene §§ 4.24.1-14 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.
- iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.
- iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Det skal stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal det stilles krav om godt tilpassede grøntområder og uteanlegg. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.24.1

- i) Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.*
- ii) Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta

- a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør innpasses godt i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene.
- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.24.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., som er tilpasset eksisterende målestokkan tillates dersom de ikke kommer i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg tillates ikke innenfor bestemmelsesområdet. Tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., som er tilpasset eksisterende arkitektur, målestokk og bygningsstruktur, kan tillates dersom de ikke kommer i direkte berøring med f.eks. en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

Forbud mot nybygg gjelder ikke i området avsatt til bebyggelse og anlegg i Vistergrova. En eventuell utbygging i dette området må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området bør sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse bør være varierende.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

- a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården bør beholdes som énetasjes eneboliger med store hager, som i dag.
- b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.25 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. Pbl § 11-9 nr.7)

Se også § 4.26 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.25.1 Automatisk fredete kulturminner

- a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

§ 4.25.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- a. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.
- b. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.
- c. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- d. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinje til § 4.25.2

- i) *Tiltak som kan forringe det kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.*
- ii) *Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iii) *SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.*

§ 4.26 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering eller søknad om nybygg eller vesentlig tilbygg/påbygg/ombygging av eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse. Ved regulering eller søknad om nybygg like utenfor et bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.
- c. Elementer som for eksempel arkitektur, hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekker, hageanlegg og brygger kan bidra til å gi særpreg til et område, og kan kreves bevart.

Retningslinje til § 4.26

- i) *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Riksantikvarens NB!-områder (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
 - b) *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
 - c) *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*
- ii) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.*
- iii) *Tiltak i kulturmiljøer med lokal verdi avklares saker av kommunen. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.*

§ 4.26.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

- a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.
- b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.
- c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.26.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.26.2 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Gatestrukturen skal bevares og ny bebyggelse bør plasseres i fortauslinje eller veikant dere dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.26.3 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.26.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrasket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området.

§ 4.26.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger langs Greåkerveien (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.26.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.26.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.26.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.26.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.26.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.26.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.26.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.26.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.26.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Furulunder, både friområder og hager, må ivaretas. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.26.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.26.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.26.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. Hvor arkitekturen i gata er enhetlig, skal nybygg og endring av eksisterende bygg tilpasse seg den.

§ 4.26.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.26.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.26.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.26.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetsuttrykket tillates ikke.

§ 4.26.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.26.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.26.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.26.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.26.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.26.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.26.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. tillates ikke.

§ 4.26.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.26.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.26.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakkka og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.26.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.26.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.26.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget og det tilhørende miljøet skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet.

§ 4.26.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.27 Fjernvarme (jf. pbl 11-9 nr. 3)

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
 - i. Nybygg over 500 m²
 - ii. Til- og påbygg over 500 m²
 - iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
- b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
 - i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
 - ii. Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
 - iii. Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller:
 - iv. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.27

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.28 Bydelssentre (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssentre jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssentret og nærområdet.

- b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige kryssingsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.
- c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.
- d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til kontor, tjenesteyting (service, bevertning, kultur) og handel er tillatt. Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.
- e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til tjenesteyting (service, bevertning, kultur) , kontor/ administrasjon og handel med småvarer er tillatt. Ny bebyggelse til handel med store varer eller lager/industri er ikke tillatt. Utvidelser av eksisterende virksomheter kan tillates. Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.
- f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse til tjenesteyting (service, bevertning, kultur), kontor/ administrasjon og handel med småvarer er tillatt. Ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse til handel med store varer eller lager/industri er ikke tillatt, med unntak av mindre utvidelser av eksisterende virksomheter. Gatestrukturen langs Greåkerveien skal ivaretas, jf. bestemmelse om bevaring av kulturmiljø § 4.23. Der hvor det er tydelige byggelinjer mot gata skal dette videreføres. Greåker torg skal sikres som offentlig møteplass. Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.28

- i. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018 gjelder. I bydelssentrene tillates ikke nye virksomheter med handel med store varer. Bydelssentrene regnes som sentre i senterstrukturen, og handel med småvarer er tillatt.*
- ii. Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggene dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*
- iii. Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.*

§ 4.29 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Deponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.
- b. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
- c. Deponiområdet eller større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
- d. Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal gjennom driftsplan og landskapsplan vises deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området. Driftsplanen skal godkjennes av kommunen og ligge til grunn for realisering og gjennomføring.

Retningslinje til § 4.29

- i) *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*
- ii) *Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.*

§ 4.30 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder. Utvendig belysning bør ikke være til sjenanse for mennesker eller dyr. Ved valg og utforming av utendørs belysning bør mengden strølys begrenses så mye som mulig.

Retningslinjer § 4.30

Med «strølys» forstås det i denne sammenheng lysutsendelse som spres i en utilsiktet retning, med en intensitet som kan oppleves som sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Overdreven og ukritisk bruk av kunstig belysning kan redusere folks trivsel og forringe naturmiljøet.

§ 4.31 Avfallshåndtering (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.

- b. Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.
- c. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.31

- i. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikk sikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
- ii. Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overensstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.*
- iii. Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.*

§ 4.32 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt 3 og 8)

- a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
- b. Kommunens gjeldende VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
 - ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
 - iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27, 28 og 29
 - iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
 - v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
- b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

- i. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:*

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - Adkomster.
 - Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - Parkeringsareal for sykkel.
 - Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.
- ii. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktegninger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkalternativer som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke tiltak som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
- iii. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- iv. Til pkt b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det sikres variasjon i boligstørrelser gjennom reguleringsplanen.
- b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.
- c. Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende tillates etablert kun i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

Retningslinjer til § 5.1.1

Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter	Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m ² per boenhet	Minst 100 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m ² per boenhet	80 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m ² per boenheter	70 m ² per boenhet
Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m ² per boenheter	60 m ² per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass
1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m ² /boenhet Minimum 150 m ²	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m ² /boenhet Minimum 150 m ²	10 m ² /enhet Minimum 500 m ²
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol,	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill,

	og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.
--	----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at kommunen vurderer det som egnet til lek, opphold og rekreasjon:
- i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - ii. Blågrønne elementer
- c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - iii. Alt terreng brattere enn 1:3
 - iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
 - v. Arealer i rød sone, temakart for støy
 - vi. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.
- e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

- i. *Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter.*
- ii. *Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.*
- iii. *For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.*
- iv. *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper.*
- v. *Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.*
- vi. *Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.*
- vii. *Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene*

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
 - i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.
 - ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
 - iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
 - iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
- c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
 - i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
 - ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

- i. *Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortetningsprosjekter. Sammenhengende grønncorridorer bør ivaretas.*
- ii. *Til pkt b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii. *Til pkt c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv. *Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v. *Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

- iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
- iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, eller for levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot
- l. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.2.*
- ii. *Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv. *Til pkt j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*

- v. *Til pkt k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vi. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii. *Til pkt l: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.
- c. Område O-1 Alvim: Området tillates anlagt som park fram til området bebygges. En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.
- d.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.
- b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.
- c. Utenfor bydelssentrene tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet, jf. regional planbestemmelse om lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018.
- d. Ved en eventuell ny regulering innenfor næringsområdene på Bjørnstad vest, Kampenes, Kløvningsten, Hafslund, Smelteverket og Greåker (utenom bydelssenteret) forbeholdes plasskrevende virksomheter og/ eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
- e. Det tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til kontorformål innenfor følgende regulerte områder:
 - Kløvningsten næringspark, planid. 27022
 - Del av Kampenesmyra, planid. 26019Bjørnstad næringspark, planid. 21058
 - Del av nordre Bjørnstad, planid. 21046
 - Tunejordet, Obs/Stopp, planid. 13015
 - Smelteverksløkka, planid. 28015

- Industriområde Solheim, planid. 26012 (med unntak av området som inngår i bydelssenter Borgen)
- Greåker industriområde, planid. 21054
- Sandbakken skole- og idrettsområde, planid. 27028
- Teglverksveien, planid. 22057
- Grålumveien 115-190, planid. 22041Nord for Eventyrveien, mellom Grålumveien og Nye Tindlundvei, planid. 21018
- Vistergrenda 36-82, planid. 21024
- Arveliveien-Betelveien, planid. 21011
- Nygårdshaugen, planid. 26009
- Hauggård, planid. 26013
- Snoktin, planid. 26016
- Borgen Nærsenter, planid. 26010
- Greåkerveien 34-85, planid. 22039
- Kurlandsletta, planid. 23044

Mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse kan tillates.

- f. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder og boligområder.
- g. Innenfor område N-04-BA Eidet kan det bare legges til rette for virksomhet som innordner seg landskapet og kulturmiljøet. Området skal utvikles til kultur- og naturbasert næringsutvikling.
- h. Innenfor område N-14 Kampenes-Holtenga tillates kun plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Rene lagervirksomheter tillates ikke. Kontor, hotell og overnatting, bevertning, messehall og konferansesenter tillates ikke.

Retningslinje til § 5.1.5

- i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i sentrum og bydelssentrene jf. bestemmelse § 4.20. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
- ii. Pkt b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avstatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.*
- iii. Pkt c: Ved byggesøknad utenfor bydelssentrene som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes Viken fylkeskommune om samtykke fra regional planbestemmelse om handel.*

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

- a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til

boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

- b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Avlastningsområder for handel med store varer er avgrenset på plankartet med formål «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål». Områdene avsatt til kombinert formål kjøpesenter/næringsbebyggelse kan benyttes til:
- i. Handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler
 - ii. Bilverksteder og håndverksbedrifter
 - iii. Bensinstasjoner, bilvaskehaller og lignende
 - iv. Utleie av plasskrevende maskiner
- b. Ny bebyggelse, utvidelse eller endring av eksisterende bebyggelse til følgende formål tillates ikke:
- i. Handel med småvarer
 - ii. Kontor, med unntak av følgende:
 - Nødvendige kontorarealer i tilknytning til arealformålene nevnt i pkt. a.
 - Mindre utvidelser av eksisterende kontorbygninger for eksisterende virksomhet..
 - iii. Hotell/overnatting, bevertning, messehall/konferansesenter/lignende.

Retningslinjer til § 5.1.7

- i. *Til pkt b: Eksempler på vareslag som ikke er tillatt i avlastningsområdene: Dagligvarer/matbutikker, klesforretninger, bokhandlere, parfymier, salg av mindre elektroniske varer, kiosker, isenkram/jernvarehandlere, utstyrsforretninger.*
- ii. *Til pkt. b: Hvor det ikke er angitt at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen jf. bestemmelse §3.9, gjelder formålet i kommuneplanen.*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Innenfor område BA.N-2 Kalnes tillates kun sykehus- eller helsereelatert næring/tjenesteyting. Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.8

- i) *Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helsereelatert næring omfatter bade offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.*
 1. *Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av å være samlokalisert med.
3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av å være samlokalisert med sykehuset.
4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.

ii) Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- Sykehus
- Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr
- Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid
- Laboratorium
- Legemiddelindustri
- Opplærings- og simuleringssenter
- Sykehushotell (for pårørende)
- Hospits for ansatte på sykehuset

iii) Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset, barnehage

§5.1.9 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/boligbebyggelse

Tingvoll: Innenfor tjenesteyting tillates kun helse- og omsorgsinstitusjon.

§ 5.1.10 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

AB-4 Badstue på Tunevannet: Det tillates flytende badstue(r) med moringer, brygge og lignende. Tiltaket skal ikke forringe vannmiljøet. Det skal ikke være dominerende av hensyn til rekreasjon/friluftsliv og landskap/kulturmiljø.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.
- b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftssinteresser.
- d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal det legges vekt på løsninger som er tilpasset en naturpark og minimerer omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.
- e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:
 - i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,
 - ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,
 - iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

Til pkt c.: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)

- a. I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser.
- b. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritid- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk
 - ii. Fradeling til landbruksformål. Bolig- og fritidseiendommer skal ikke omfatte dyrket mark og skal ikke overstige henholdsvis 2000 og 1000 m².

- iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Bolig- og fritidseiendommer skal ikke overstige henholdsvis 2000 og 1000 m².
- d. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- e. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- g. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- h. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

- i. *Til pkt a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- ii. *Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig, fritidsbolig og næringsbygg er tillatt.*
- iii. *Til pkt b: Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*
- iv. *Til pkt b: Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- v. *Til pkt e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

- a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift). Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.
- b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av et servicebygg/toalett, en badstu og en bade-/fiskebrygge.

§ 5.3.2 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- c. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- d. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- e. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- f. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- g. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

5.3.2.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet.
- b. Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.2

- i. Til bokstav a og j: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.
- ii. Til bokstav a: Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.
- iii. I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.
- iv. Til bokstav g: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.
- v. Til bokstav g-i: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.
- vi. Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².

§ 5.3.3 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ikke overstige det etter kommunens skjønn normale behovet for bosetting på eiendommen. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.
- c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3

Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.

§ 5.3.4 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - v. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - vi. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - vii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.4. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, eller for levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.4.*
- ii. *Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv. *Til pkt i: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- v. *Til pkt j: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vi. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii. *Til pkt k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte. Sprengning over 3 m³ tillates ikke. Sprengningsarbeidet skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.3.5. Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Følgende tillates på næringseiendommer:
 - i. Fasadeendringer
 - ii. Riving og gjennoppføring
 - iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m² tilbygg/påbygg.
- b. Ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal ikke framstå som skjemmende eller dominerende i landskapet.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5 samt § 11-8 4. ledd)

- a. Følgende tillates ikke:
 - i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.
 - ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.
 - iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

- i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet.*
- ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.*

Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

Planid.	Plannavn	Vedtaksdato
26029	Kampenest vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenestmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr 1045 bnr 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbekollen, Varteig	15.11.2018
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr (27041)	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021

22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022
26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023

(Ikke oppdatert etter juli 2023. Reguleringsplaner vedtatt mellom juli 2023 og dato for sluttbehandling av kommuneplanens arealdel vil tas inn på lista før sluttbehandling)

Vedlegg 2 – Liste med fylkesveier nedklassifisert fra riksveier i 2020 og eldre fylkesveier

Tas inn før sluttbehandling.